LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

AR de Charlottetown

Société canadienne d'hypothèques et de logement

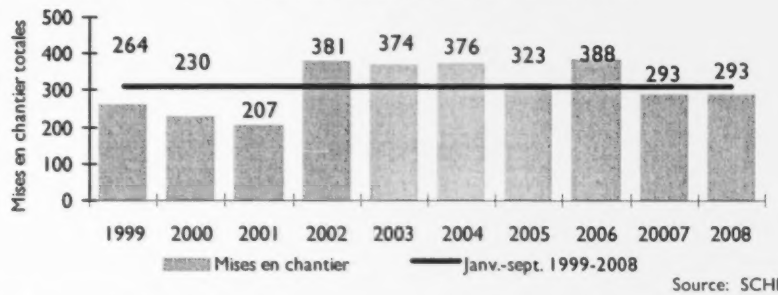
Date de diffusion : quatrième trimestre de 2008

Le rythme d'activité demeure inchangé à Charlottetown

Depuis 2001, le marché de l'habitation de Charlottetown enregistre un rendement supérieur à la moyenne, mais ces derniers temps, quelques signes donnent à penser que l'activité commence à ralentir. Au début de son cycle actuel, en 2001, le marché de l'habitation local était soutenu par la demande refoulée, l'extrême faiblesse des taux d'intérêt, les prix relativement bas des habitations, une forte croissance de l'emploi et un solde migratoire positif. Certains de ces facteurs ne sont toutefois plus d'actualité, en particulier la relative faiblesse des prix des logements, et de ce fait, le marché de l'habitation local est en train de se calmer.

Figure 1

Le rythme d'activité demeure inchangé à Charlottetown au cours des trois premiers trimestres



Source: SCHL

Table des matières

1 Le rythme d'activité demeure inchangé à Charlottetown

2 Les prix des logements neufs atteignent un nouveau sommet

3 Les ventes S.I.A.® ont fléchi au troisième trimestre

4 Carte - Charlottetown Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableau (6 à 16)

17 Glossaire, définitions et méthodes d'enquête

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

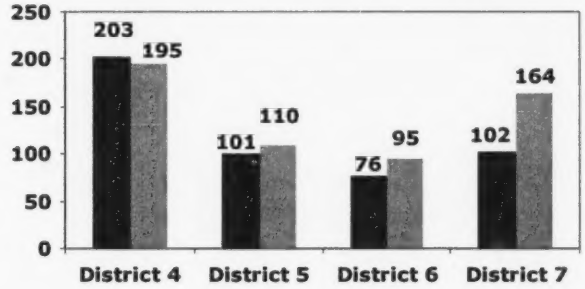
Le nombre total de mises en chantier à l'Île-du-Prince-Édouard est descendu à 221 unités au troisième trimestre de 2008, alors qu'il était de 239 unités un an plus tôt. Ce recul est principalement attribuable à la diminution du nombre de maisons individuelles commencées, aussi bien dans les régions urbaines que rurales de la province. Les constructeurs ont coulé les fondations de 191 maisons individuelles entre juillet et septembre, contre 203 durant la même période en 2007. La production de logements collectifs a légèrement fléchi, passant de 36 unités commencées en 2007 à 30 cette année. Fin septembre, le cumul annuel global des mises en chantier se situait à 527, chiffre très légèrement inférieur au total de 535 enregistré au cours des neuf premiers mois de 2007.

Le rythme d'activité dans l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown était très vif en début d'année, mais depuis, il s'est engagé sur une pente descendante. Au troisième trimestre, les mises en chantier dans la région ont ralenti quelque peu et se sont fixées à 111 unités, par comparaison à 120 durant la même période l'an dernier. Le nombre de maisons individuelles commencées, qui s'est établi à 97, était pratiquement inchangé par rapport aux 102 unités commencées un an plus tôt. Les mises en chantier de jumelés ont baissé pour le deuxième trimestre de suite, passant de 18 unités, en 2007, à 12 unités, en 2008.

Depuis le début de l'année, les fondations de 293 habitations ont été coulées dans la région de Charlottetown, un niveau de production identique à celui de 2007. En raison de la vigueur de l'activité au premier trimestre, il ne s'est commencé que deux maisons individuelles de moins en 2008 qu'en 2007, soit 211. Les mises en chantier d'appartements ont augmenté en 2008, s'établissant à 34, contre 24 en 2007. Le seul type d'habitation à avoir connu une régression importante en 2008 sont les jumelés : le nombre de fondations jetées dans ce sous-segment du marché est passé de 56 à 34 d'une année à l'autre. La production de logements collectifs pour propriétaire-occupant est demeurée stable en 2008, se fixant à 45 unités, un niveau légèrement supérieur aux 42 unités mises en chantier en 2007. La demande pour ce type d'habitation est donc encore très forte, mais la nature des unités les plus recherchées a changé en 2008.

Figure 2

Les ventes S.I.A.® à Charlottetown ont affiché des résultats variés



Source: SCHL

Le nombre de mises en chantier enregistré durant les neuf premiers mois de l'année dans la ville de Charlottetown proprement dite est monté de 128, en 2007, à 147, en 2008. Cette progression est attribuable à une production accrue de maisons individuelles (75 cette année, contre 70 l'an dernier). L'activité s'est toutefois accélérée bien davantage du côté des logements collectifs, où elle est passée de 58 unités en 2007 à 72 cette année, et ce, surtout grâce à son dynamisme dans la catégorie des maisons en rangée et des appartements. La ville de Stratford, qui représente le second marché en importance dans l'AR, a connu un ralentissement de la construction de janvier à septembre 2008, 61 unités y ayant été commencées cette année, contre 82 en 2007.

Les prix des logements neufs atteignent un nouveau sommet

Dans la région de Charlottetown, les prix des logements neufs ont progressé de plus de 10 % durant les trois premiers trimestres de 2008 et ont atteint 207 392 $. Il s'agit là d'un nouveau sommet pour

la région, attribuable en premier lieu à la préférence des consommateurs pour des logements plus grands. Le renchérissement des terrains et la hausse des coûts de la main-d'œuvre comme des matériaux de construction ont contribué à la montée des prix observée depuis 2002, mais ils ne suffisent pas à en expliquer l'ampleur. Un facteur qui a propulsé les prix des habitations plus que tout autre est la décision des ménages de faire bâtir des habitations plus spacieuses et plus luxueuses. Dans la région de la capitale provinciale, c'est la ville de Stratford qui détient toujours le record des prix moyens des logements neufs, soit 230 000 $, un niveau supérieur de 11 % à celui enregistré en 2007. La ville de Charlottetown même se classe comme par le passé en seconde position, avec un prix moyen de 205 261 $, en hausse de 7 % en glissement annuel.

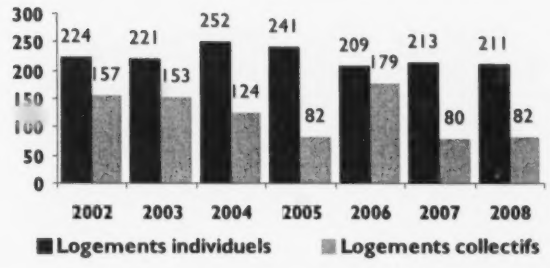
Les ventes S.I.A.® ont fléchi au troisième trimestre

Dans la ville de Charlottetown, le volume de ventes de logements existants a reculé au troisième trimestre en comparaison de la même période l'an dernier. Il faut toutefois se rappeler qu'à l'Île-du-Prince-Édouard, les ventes S.I.A.® avaient atteint un sommet sans précédent en 2007, d'une hauteur exceptionnelle. De toute évidence, le marché local a culminé en 2007 et son rythme d'activité commence à se modérer. Il a connu une période de croissance robuste à partir de 2001, qui s'est traduite presque chaque année par de nouveaux records sur le plan des ventes et de la progression des prix moyens.

Figure 3

Les mises en chantier de collectifs sont en hausse à Charlottetown

de janvier à septembre

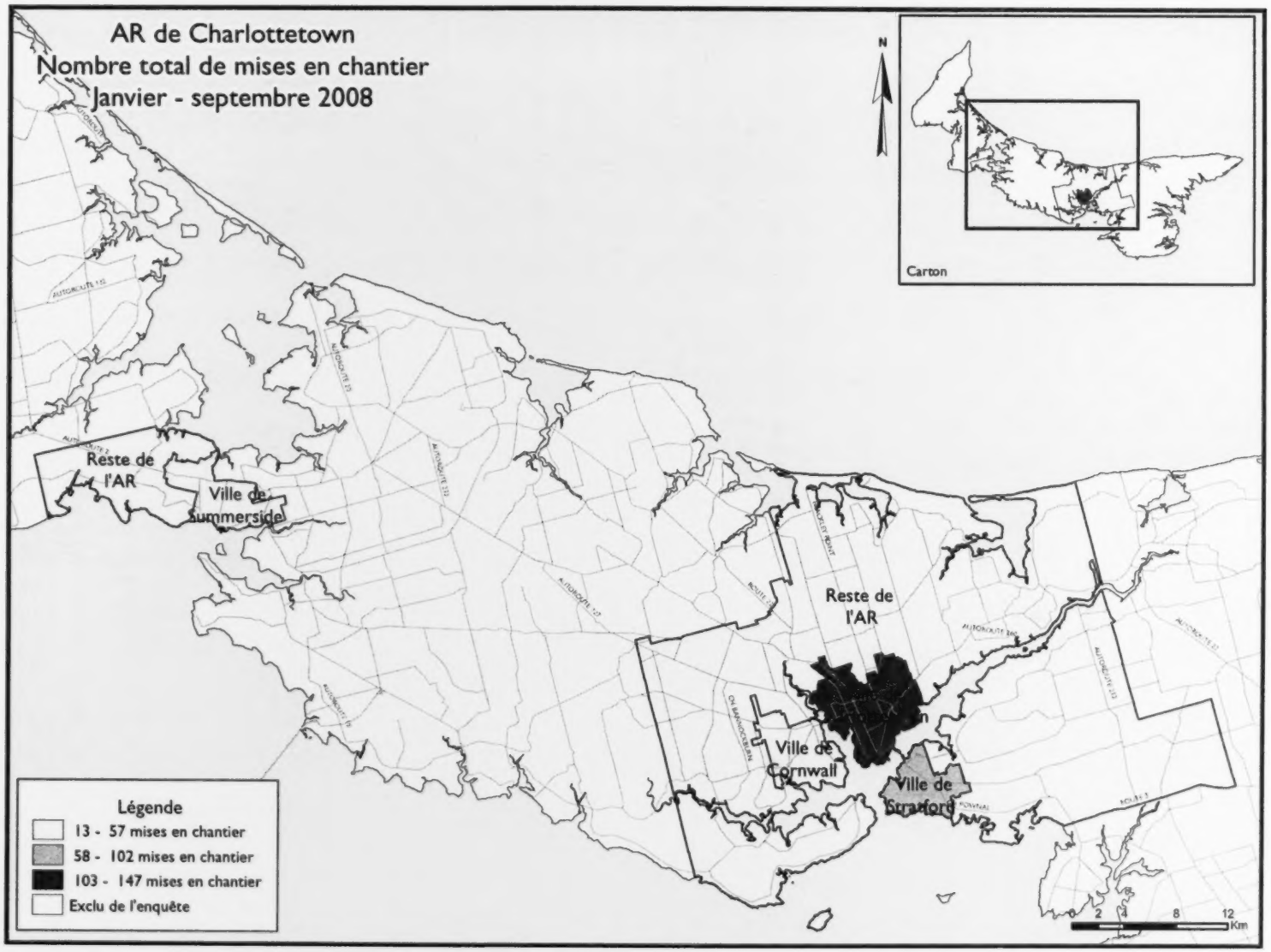


Source: SCHL

Le nombre de nouvelles inscriptions a fait un bond pendant les neuf premiers mois de 2008, après avoir affiché des baisses durant la majeure partie de 2007. La croissance des inscriptions a été alimentée en partie par les propriétaires désireux de vendre leurs habitations pour tirer profit de la récente appréciation du marché. Le gonflement de l'offre a par ailleurs donné naissance à un marché « acheteur », après près de 24 mois consécutifs de conditions favorables aux vendeurs. La forte hausse des inscriptions a mis fin à la précipitation observée ces dernières années chez les acheteurs potentiels, ce qui a allongé la durée moyenne pendant laquelle les habitations sont sur le marché et réduit le rythme de progression des prix.

Le prix S.I.A.® moyen a augmenté dans deux des quatre districts de la région de Charlottetown au troisième trimestre, et pour la période de janvier à septembre, un seul district fait exception à l'ascension générale. Le district 5, donc le secteur de Stratford, s'est aisément classé en tête dans la région de Charlottetown, affichant une hausse de 13 % qui a porté le prix de moyen sur le marché de l'existant à 211 794 $. La progression des prix est plus impressionnante pour la période allant de janvier à septembre que pour le troisième trimestre à lui seul : le prix de revente moyen a avancé de plus de 2 % jusqu'à présent cette année et a franchi la barre des 173 000 $.

Les ventes S.I.A.® ont fléchi dans trois des quatre sous-marchés de la région de Charlottetown au troisième trimestre de 2008. Comme au trimestre précédent, c'est dans les districts 4 et 5 que les ventes ont le moins reculé : leur repli s'y est établi juste en dessous de 22 et 8 %, respectivement. Le district 6, qui englobe Cornwall, North River et Winsloe, est le seul à avoir enregistré un nombre de transactions accru : 35 habitations y ont changé de mains au troisième trimestre, contre 28, l'an dernier. Tel qu'indiqué plus haut, le fait est que le niveau de ventes annuel observé en 2007 a battu tous les records, alors que celui enregistré jusqu'ici en 2008 est plus proche de la normale.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2008
N
Carton
Reste de l'AR
Ville de Summerside
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Ville de Stratford
Légende
13 - 57 mises en chantier
58 - 102 mises en chantier
103 - 147 mises en chantier
Exclu de l'enquête
0 2 4 8 12 Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2008	97	12	2	0	0	0	0	0	111
T3 2007	102	18	0	0	0	0	0	0	120
Variation en %	-4.9	-33.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-7.5
Cumul 2008	211	34	14	0	0	13	0	21	293
Cumul 2007	213	56	0	0	0	12	0	12	293
Variation en %	-0.9	-39.3	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	75.0	0.0
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2008	120	18	14	0	0	13	0	21	186
T3 2007	128	30	0	0	0	12	0	12	182
Variation en %	-6.3	-40.0	s.o.	s.o.	s.o.	8.3	s.o.	75.0	2.2
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2008	70	16	0	0	0	0	0	0	86
T3 2007	72	26	0	0	0	24	0	47	169
Variation en %	-2.8	-38.5	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-100.0	-49.1
Cumul 2008	189	28	0	0	0	0	0	11	228
Cumul 2007	163	40	0	0	0	24	0	65	292
Variation en %	16.0	-30.0	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-83.1	-21.9
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2008	1	1	0	0	0	0	0	17	19
T3 2007	1	0	0	0	0	12	0	34	47
Variation en %	0.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-50.0	-59.6
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2008	70	15	0	0	0	0	0	0	85
T3 2007	76	26	0	0	0	12	0	13	127
Variation en %	-7.9	-42.3	s.o.	s.o.	s.o.	-100.0	s.o.	-100.0	-33.1
Cumul 2008	189	27	0	0	0	6	0	21	243
Cumul 2007	163	42	0	0	0	12	0	37	254
Variation en %	16.0	-35.7	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	s.o.	-43.2	-4.3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2008	10	0	4	0	0	0	0	12	26
T3 2007	12	6	0	0	0	0	0	0	18
Variation en %	-16.7	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	44.4
Cumul 2008	26	8	4	0	0	0	5	12	55
Cumul 2007	23	10	13	0	0	0	0	0	46
Variation en %	13.0	-20.0	-69.2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	19.6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2008	14	0	4	0	0	0	0	12	30
T3 2007	11	8	7	0	0	0	0	0	26
Variation en %	27.3	-100.0	-42.9	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	15.4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2008	10	8	0	0	0	0	0	11	29
T3 2007	11	0	12	0	3	0	0	0	26
Variation en %	-9.1	s.o.	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	11.5
Cumul 2008	22	20	12	0	0	0	5	11	70
Cumul 2007	23	2	12	0	3	0	0	0	40
Variation en %	-4.3	**	0.0	s.o.	-100.0	s.o.	s.o.	s.o.	75.0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
T3 2008	30	8	2	0	0	0	0	0	40
T3 2007	34	8	0	0	0	0	0	0	42
Stratford (Ville)									
T3 2008	21	2	0	0	0	0	0	0	23
T3 2007	25	8	0	0	0	0	0	0	33
Cornwall (Ville)									
T3 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
T3 2007	5	2	0	0	0	0	0	0	7
Reste de l'AR									
T3 2008	34	2	0	0	0	0	0	0	36
T3 2007	38	0	0	0	0	0	0	0	38
Charlottetown (AR)									
T3 2008	97	12	2	0	0	0	0	0	111
T3 2007	102	18	0	0	0	0	0	0	120
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
T3 2008	35	14	14	0	0	13	0	21	97
T3 2007	41	16	0	0	0	12	0	12	81
Stratford (Ville)									
T3 2008	31	2	0	0	0	0	0	0	33
T3 2007	37	12	0	0	0	0	0	0	49
Cornwall (Ville)									
T3 2008	17	0	0	0	0	0	0	0	17
T3 2007	8	2	0	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
T3 2008	37	2	0	0	0	0	0	0	39
T3 2007	42	0	0	0	0	0	0	0	42
Charlottetown (AR)									
T3 2008	120	18	14	0	0	13	0	21	186
T3 2007	128	30	0	0	0	12	0	12	182

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2008	33	12	0	0	0	0	0	0	45
T3 2007	22	18	0	0	0	24	0	47	111
Stratford (Ville)									
T3 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
T3 2007	21	6	0	0	0	0	0	0	27
Cornwall (Ville)									
T3 2008	6	4	0	0	0	0	0	0	10
T3 2007	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Reste de l'AR									
T3 2008	8	0	0	0	0	0	0	0	8
T3 2007	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Charlottetown (AR)									
T3 2008	70	16	0	0	0	0	0	0	86
T3 2007	72	26	0	0	0	24	0	47	169
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
T3 2007	1	0	0	0	0	12	0	34	47
Stratford (Ville)									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cornwall (Ville)									
T3 2008	0	1	0	0	0	0	0	0	1
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reste de l'AR									
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charlottetown (AR)									
T3 2008	1	1	0	0	0	0	0	17	19
T3 2007	1	0	0	0	0	12	0	34	47

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Troisième trimestre 2008									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2008	33	12	0	0	0	0	0	0	45
T3 2007	22	18	0	0	0	12	0	13	65
Stratford (Ville)									
T3 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
T3 2007	22	6	0	0	0	0	0	0	28
Cornwall (Ville)									
T3 2008	6	3	0	0	0	0	0	0	9
T3 2007	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Reste de l'AR									
T3 2008	8	0	0	0	0	0	0	0	8
T3 2007	20	2	0	0	0	0	0	0	22
Charlottetown (AR)									
T3 2008	70	15	0	0	0	0	0	0	85
T3 2007	76	26	0	0	0	12	0	13	127

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6.9	45.5	s.o.	s.o.	s.o.	-50.0	-100.0	-80.7	-15.6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8.3	-50.6	-100.0	s.o.	-100.0	s.o.	-75.0	**	4.2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9.1	64.8	-71.4	s.o.	s.o.	s.o.	-65.2	-13.2	-8.6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6.8	-3.6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35.3	-50.6	1.4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11.9	115.4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59.0	4.1	4.8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16.9	8.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57.3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9.9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46.7	-11.1	-7.9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318
Variation en %	15.9	50.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-3.2	-69.0	-0.9
1999	227	4	0	0	0	0	31	58	321
Variation en %	47.4	-20.0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	-25.6	30.0
1998	154	5	0	0	0	0	10	78	247

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Troisieme trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	30	34	8	8	0	0	2	0	40	42	-4.8
Stratford (Ville)	21	25	2	8	0	0	0	0	23	33	-30.3
Cornwall (Ville)	12	5	0	2	0	0	0	0	12	7	71.4
Reste de l'AR	34	38	2	0	0	0	0	0	36	38	-5.3
Charlottetown (AR)	97	102	12	18	0	0	2	0	111	120	-7.5

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - septembre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	75	70	24	34	12	0	36	24	147	128	14.8
Stratford (Ville)	57	64	4	18	0	0	0	0	61	82	-25.6
Cornwall (Ville)	26	15	4	2	0	0	0	0	30	17	76.5
Reste de l'AR	53	64	2	2	0	0	0	0	55	66	-16.7
Charlottetown (AR)	211	213	34	56	12	0	36	24	293	293	0.0

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisieme trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	T3 2008	T3 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	33	22	12	18	0	0	0	71	45	111	-59.5
Stratford (Ville)	23	21	0	6	0	0	0	0	23	27	-14.8
Cornwall (Ville)	6	9	4	0	0	0	0	0	10	9	11.1
Reste de l'AR	8	20	0	2	0	0	0	0	8	22	-63.6
Charlottetown (AR)	70	72	16	26	0	0	0	71	86	169	-49.1

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
Charlottetown (Ville)	60	55	20	26	0	0	11	71	91	152	-40.1
Stratford (Ville)	62	37	2	6	0	0	0	18	64	61	4.9
Cornwall (Ville)	18	25	6	2	0	0	0	0	24	27	-11.1
Reste de l'AR	49	46	0	6	0	0	0	0	49	52	-5.8
Charlottetown (AR)	189	163	28	40	0	0	11	89	228	292	-21.9

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2008

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Charlottetown (Ville)													
T3 2008	0	0.0	4	12.1	16	48.5	7	21.2	6	18.2	33	190,000	205,929
T3 2007	0	0.0	5	22.7	12	54.5	1	4.5	4	18.2	22	175,000	184,318
Cumul 2008	0	0.0	11	18.3	25	41.7	11	18.3	13	21.7	60	187,500	205,261
Cumul 2007	0	0.0	9	16.7	31	57.4	4	7.4	10	18.5	54	177,500	191,759
Stratford (Ville)													
T3 2008	0	0.0	1	4.3	5	21.7	10	43.5	7	30.4	23	210,000	241,870
T3 2007	0	0.0	1	4.5	8	36.4	6	27.3	7	31.8	22	206,500	217,182
Cumul 2008	0	0.0	2	3.2	18	29.0	23	37.1	19	30.6	62	210,000	230,371
Cumul 2007	0	0.0	4	10.5	14	36.8	11	28.9	9	23.7	38	200,000	206,658
Cornwall (Ville)													
T3 2008	0	0.0	1	16.7	3	50.0	0	0.0	2	33.3	6	--	--
T3 2007	0	0.0	5	41.7	0	0.0	5	41.7	2	16.7	12	200,000	187,417
Cumul 2008	0	0.0	3	16.7	6	33.3	4	22.2	5	27.8	18	197,500	212,500
Cumul 2007	0	0.0	6	24.0	8	32.0	8	32.0	3	12.0	25	190,000	187,560
Reste de l'AR													
T3 2008	1	12.5	4	50.0	2	25.0	1	12.5	0	0.0	8	--	--
T3 2007	1	5.0	8	40.0	10	50.0	0	0.0	1	5.0	20	162,500	155,500
Cumul 2008	2	4.1	12	24.5	20	40.8	10	20.4	5	10.2	49	175,000	179,050
Cumul 2007	2	4.3	16	34.8	19	41.3	5	10.9	4	8.7	46	167,500	168,630
Charlottetown (AR)													
T3 2008	1	1.4	10	14.3	26	37.1	18	25.7	15	21.4	70	192,500	209,281
T3 2007	1	1.3	19	25.0	30	39.5	12	15.8	14	18.4	76	180,000	186,737
Cumul 2008	2	1.1	28	14.8	69	36.5	48	25.4	42	22.2	189	195,000	207,392
Cumul 2007	2	1.2	35	21.5	72	44.2	28	17.2	26	16.0	163	180,000	188,061

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, par sous-marché

Sous-marché	Troisième trimestre 2008			Troisième trimestre 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	154	167,781	252	203	172,590	208	-24.1%	-2.8%	21.2%
District 4	57	182,132	104	73	190,594	60	-21.9%	-4.4%	73.3%
District 5	34	130,821	42	37	143,828	49	-8.1%	-9.0%	-14.3%
District 6	35	145,103	48	28	132,066	35	25.0%	9.9%	37.1%
District 7	28	211,794	58	65	186,199	64	-56.9%	13.7%	-9.4%
Summerside (AR)	50	115,020	92	89	129,872	84	-43.8%	-11.4%	9.5%
Tous les sous-marchés	204	154,849	344	292	159,570	292	-30.1%	-3.0%	17.8%

Sous-marché	Cumul 2008			Cumul 2007			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	482	173,191	817	564	169,225	663	-14.5%	2.3%	23.2%
District 4	203	187,836	332	195	173,637	222	4.1%	8.2%	49.5%
District 5	101	139,257	162	110	136,932	135	-8.2%	1.7%	20.0%
District 6	76	140,449	128	95	147,228	108	-20.0%	-4.6%	18.5%
District 7	102	202,044	195	164	198,380	198	-37.8%	1.8%	-1.5%
Summerside (AR)	158	120,188	101	217	116,037	91	-27.2%	3.6%	11.0%
Tous les sous-marchés	640	160,106	918	781	154,447	754	-18.1%	3.7%	21.8%

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty
**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks
**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe
**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6.50	6.65	117.8	111.0	70.2	10.5	69.5	597
	Février	679	6.50	6.65	117.8	111.5	69.9	10.3	69.1	595
	Mars	669	6.40	6.49	117.7	112.8	69.9	10.4	69.1	595
	Avril	678	6.60	6.64	117.1	113.1	70.0	9.7	68.6	596
	Mai	709	6.85	7.14	117.8	113.6	69.0	10.2	68.0	596
	Juin	715	7.05	7.24	117.8	113.5	69.1	10.5	68.1	599
	Juillet	715	7.05	7.24	117.8	113.4	68.8	10.5	67.7	591
	Août	715	7.05	7.24	117.8	113.3	69.0	10.4	67.8	584
	Septembre	712	7.05	7.19	118.1	113.7	69.2	10.6	68.2	581
	Octobre	728	7.25	7.44	118.1	113.8	70.1	8.8	67.6	590
	Novembre	725	7.20	7.39	119.1	114.0	68.2	11.4	67.7	600
	Décembre	734	7.35	7.54	119.1	114.3	69.2	10.7	68.1	610
2008	Janvier	725	7.35	7.39	120.6	113.8	70	10.6	68.9	613
	Février	718	7.25	7.29	120.6	114.2	70.6	10.0	68.7	614
	Mars	712	7.15	7.19	119.3	115.3	71.0	10.4	69.5	613
	Avril	700	6.95	6.99	119.4	116.2	70.4	11.2	69.6	621
	Mai	679	6.15	6.65	119.4	118.3	71.0	9.6	68.8	629
	Juin	710	6.95	7.15	119.7	118.8	70.9	10.1	69.0	637
	Juillet	710	6.95	7.15	119.7	119.2	69.8	10.6	68.2	639
	Août	691	6.65	6.85	119.2	118.6	70.4	10.4	68.6	638
	Septembre	691	6.65	6.85		119.6	70.7	11.4	69.3	632
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- Prévisions et analyses : renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- Données et statistiques : renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

EQuilibrium[MC] : maison saine pour un environnement sain

Découvrez comment l'initiative des maisons EQuilibrium[MC] de la SCHL contribue à améliorer la qualité de vie des Canadiens grâce à des habitations plus saines, plus efficaces et plus confortables.

64197_2008_Q04